

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	5
Introduction	9
Données statistiques	11
Sommaire	13

Titre 1. Couple marié

Chapitre 1.	
Présentation du mariage.....	17
Section 1. Généralités.....	17
Section 2. Régime matrimonial.....	20
Section 3. Régime matrimonial primaire.....	21
1. Présentation.....	21
2. Compétence juridictionnelle.....	22
3. Protection du logement familial.....	24
3.1. Protection proprement dite	24
3.2. Paiement des loyers après séparation ou divorce des époux.....	32
4. Contribution aux charges du mariage.....	34
5. Solidarité instituée pour les dettes du ménage.....	36
Section 4. Protection de l'immeuble offerte par différentes dispositions légales	37
1. Immeuble faisant l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité	37
2. Protection du conjoint du failli.....	40
3. Règlement collectif de dettes.....	41
Chapitre 2.	
Régime de communauté	43
Section 1. Présentation.....	43

Section 2. Structure du régime.....	44
1. Principe	44
2. Patrimoines (immeubles) propres.....	45
3. Patrimoine commun	47
4. Preuves de la propriété.....	50
5. Avantages et inconvénients du régime de communauté.....	55
Section 3. Statut et gestion de l'immeuble propre	55
1. Principe et sort du passif y afférant	55
2. Disposition de l'immeuble propre en cours de mariage	58
3. Apport en communauté.....	59
4. Possibilité d'une acquisition en prore : le remploi	62
Section 4. Statut et la gestion de l'immeuble commun	64
1. Gestion concurrente	65
2. Gestion conjointe	66
3. Applications	67
4. Droits des créanciers sur l'immeuble commun	69
Section 5. Statut de l'immeuble acquis en société	69
1. Société constituée avant mariage.....	70
2. Société constituée au cours du mariage.....	71
3. Apport en société	73
Section 6. Cohabitation chez les parents d'un des époux	73
Section 7. Régime des récompenses.....	74
1. Principes	74
2. Établissement des récompenses	78
3. Calcul des récompenses	83
4. Conclusions.....	90
Section 8. Aides et dons extérieurs	91
1. Principes	91
2. Donation	92
Section 9. Travaux effectués dans l'immeuble.....	97
1. Position du problème.....	97
2. Travaux effectués par un époux dans l'immeuble commun.....	98
3. Travaux effectués par un époux dans son immeuble propre	99

4. Travaux effectués par un époux dans l'immeuble propre de son conjoint.....	101
Chapitre 3.	
Séparation des époux.....	103
Section 1. Séparation amiable.....	103
Section 2. Séparation judiciaire.....	104
Chapitre 4.	
Divorce	106
Section 1. Causes de divorce et procédure en bref.....	106
1. Causes et introduction du divorce.....	106
2. Procédure.....	107
Section 2. Mesures urgentes et provisoires	110
Section 3. Prise de cours du divorce	112
1. Principe	112
2. Exclusion de biens acquis ou de dettes contractées depuis la séparation de fait	113
3. Dérogation conventionnelle après divorce	115
Chapitre 5.	
Indemnité d'occupation	116
Section 1. Position du problème.....	116
Section 2. Solutions applicables antérieurement à la création du Tribunal de la famille	118
1. Nature des indemnités d'occupation.....	119
2. Imbrication des indemnités d'occupation avec les obligations alimentaires entre époux.....	121
3. Incidence de la résidence des enfants	124
4. Indemnités d'occupation provisionnelles	126
Section 3. Traitement probable des indemnités d'occupation par le nouveau tribunal de la famille.....	127
Section 4. Valorisation	128
1. Principes	128
2. Auteur de la valorisation.....	129
3. Base de calcul	131
4. Date de valorisation	131

5. Intérêts.....	132
6. Durée	132
7. Divers.....	133
Section 5. Occupation d'un bien propre à l'autre conjoint	135
Chapitre 6.	
Autres aspects immobiliers durant le divorce	136
Section 1. Gestion de l'immeuble après l'introduction du divorce	136
1. Principes et distinctions.....	136
2. Cas pratique	138
Section 2. Mise à disposition de l'immeuble à caractère alimentaire	139
Section 3. Achat d'un immeuble pendant la procédure de divorce.....	140
Section 4. Attribution préférentielle	141
1. Principe	141
2. Procédure.....	142
Chapitre 7.	
Liquidation-partage.....	145
Section 1. Présentation.....	145
Section 2. Déroulement de la procédure	148
1. Désignation et pouvoirs du notaire liquidateur.....	148
2. Délais	151
3. Réunion installatoire.....	153
4. Inventaire	154
5. Procès-verbal d'ouverture des opérations	154
6. Procès-verbal intermédiaire.....	155
7. État liquidatif – Contredits	156
8. Partages provisionnels et avances sur parts de communauté	158
Chapitre 8.	
Régime de séparation de biens.....	159
Section 1. Présentation.....	159
Section 2. Structure du régime.....	160
1. Principe	160
2. Modalités courantes prévues dans les contrats de mariage	161

3. Avantages et inconvénients – Différences notables par rapport à la communauté	163
Section 3. Statut et gestion des immeubles en séparation de biens.....	164
1. Statut	164
2. Gestion	165
Section 4. Régime des comptes et créances entre les époux	165
1. Principe	165
2. Donation et qualifications juridiques subsidiaires invoquées	166
3. Existence d'une créance	169
4. Caractéristiques de la créance en régime de la séparations de biens	170
5. Enrichissement sans cause : présentation	171
6. Enrichissement sans cause dans la pratique.....	173
7. Revalorisation des créances fondées sur l'enrichissement sans cause.....	178
Section 5. Aides et dons extérieurs	179
Section 6. Travaux effectués dans l'immeuble.....	179
Section 7. Cession de l'immeuble au cours du mariage.....	181
1. Principe	181
2. Exceptions	181
3. Autorisation du tribunal	182
Section 8. Indemnité d'occupation.....	183
Section 9. Attribution préférentielle	185

Titre 2. Union libre

Chapitre 1.

Introduction	189
Section 1. Définition	189
Section 2. Protection minimaliste par les droits fondamentaux	192
Section 3. Absence d'effets personnels	193
1. Cohabitation et fidélité.....	193
2. Secours – Obligation alimentaire.....	194
3. Absence de solidarité aux dettes du ménage.....	196

Chapitre 2.

Effets patrimoniaux dans l'union libre	198
Section 1. Protection du logement familial.....	198
1. Principe	198
2. Logement en propriété exclusive.....	198
3. Logement en propriété indivise.....	200
4. Location par un seul des partenaires.....	201
5. Location par les deux partenaires.....	202
Section 2. Régime patrimonial du couple	203
1. Séparation des patrimoines – Propriété des biens – Preuve de la propriété.....	204
2.1. Avoirs mobiliers	204
2.2. Biens immobiliers.....	205
2. Indivision	209
3. Droits des créanciers	210

Chapitre 3.

Conventions de vie commune.....	212
Section 1. Généralités.....	212
1. Forme.....	213
2. Opposabilité	213
3. Cause-Validité.....	214
Section 2. Objet.....	215
1. Généralités.....	215
2. Clauses relatives au financement de l'immeuble	217
3. Clauses globales visant l'intégralité du patrimoine des concubins .	217
4. Clauses de partage inégal ou d'attribution totale au conjoint survivant	218
5. Clauses relatives aux mensualités du prêt et à la contribution aux frais de la vie commune	221
6. Clauses relatives au bail ou à l'occupation par le couple d'un immeuble propre à l'un d'eux	221
7. Clauses classiques portant sur un bien déterminé : convention d'indivision	224
8. Clauses classiques portant sur un bien déterminé : reconnaissance de dettes	225

9. Clauses classiques portant sur un bien déterminé : clauses de tontine et d'accroissement	226
10. Clauses classiques portant sur un bien déterminé : clause de réversion	237
Chapitre 4.	
Fin de l'union libre – Séparation.....	239
Section 1. Absence de modalités – Effets	239
Section 2. Absence de mesures urgentes et provisoires	240
Section 3. Comptes entre ex-partenaires : Théories envisageables	243
1. Introduction	243
2. Contribution aux charges du ménage – Rapports obligatoires	244
3. Crédit hypothécaire	245
4. Reconnaissance de dettes	246
5. Donations et succession	247
6. Donation-achat	249
7. Prêt	250
8. Accession – Théorie des impenses	252
9. Gestion d'affaire	253
Section 4. Comptes entre ex-partenaires : Théorie de l'enrichissement sans cause	255
1. Principes et généralités.....	255
2. Revenus ou capitaux investis dans l'immeuble indivis ou propre de l'autre concubin	256
4.1. Jurisprudence rejetant l'enrichissement sans cause	256
4.2. Jurisprudence accueillant l'enrichissement sans cause	259
3. Travaux et investissements en temps consentis dans l'immeubles indivis ou propre à l'autre partenaire.....	261
4.1. Jurisprudence rejetant l'enrichissement sans cause	261
4.2. Jurisprudence accueillant l'enrichissement sans cause	263
4. Conclusions – Revalorisation des créances.....	264
Section 5. Remboursement du crédit hypothécaire	266
Section 6. Indemnité d'occupation.....	267
1. Principe	267
2. Durée	269
3. Montant de l'indemnité d'occupation	270

Titre 3.
Cohabitation légale

Chapitre 1.	
Introduction	275
Section 1. Généralités	275
1. Origine de la loi et <i>ratio legis</i>	275
2. Définition	277
3. Conditions de fond	277
4. Conditions de forme	278
5. Obtention d'un droit de séjour via une cohabitation légale	279
6. Prospective	280
Section 2. Effets personnels	281
1. Vie commune	281
2. Charges de la vie commune	282
3. Solidarité pour les dettes du ménage	284
4. Mesures de crises pendant la cohabitation – Compétence du Tribunal de la Famille	285
Chapitre 2.	
Effets patrimoniaux de la cohabitation	288
Section 1. Régime patrimonial	288
1. Composition – Gestion des patrimoines – Preuve de la propriété ..	288
2. Présomption d'indivision	290
3. Présomption de libéralité	292
Section 2. Protection du logement familial	294
1. Immeuble en propriété	294
2. Immeuble pris en location	295
3. Bail entre cohabitants	296
Section 3. Statut de l'immeuble acquis avant la cohabitation légale	297
Section 4. Acquisition de l'immeuble au cours de la cohabitation légale	297
Section 5. Rachat d'immeuble en indivision	299
Chapitre 3.	
Conventions de cohabitation légale	301
Section 1. Principe – Validité – Forme	301

Section 2. Objet	304
1. Introduction	304
2. Clauses relatives à la propriété des biens	304
3. Clauses relatives au devoir de secours, aux charges du ménage.....	305
4. Clauses relatives au décès ou à la rupture	307
5. Clauses globales sur l'intégralité du patrimoine	308
6. Clauses relatives au financement du bien	308
7. Clauses relatives au bail	309
8. Clauses de tontine et d'accroissement.....	309
9. Clauses diverses et modèles	311
Chapitre 4.	
Fin de la cohabitation légale.....	317
Section 1. Principe et modalités de la rupture	317
Section 2. Effets – Mesures urgentes et provisoires	318
Section 3. Règlement des créances.....	321
1. Rappel, renvoi et comparaison	321
2. Enrichissement sans cause	322